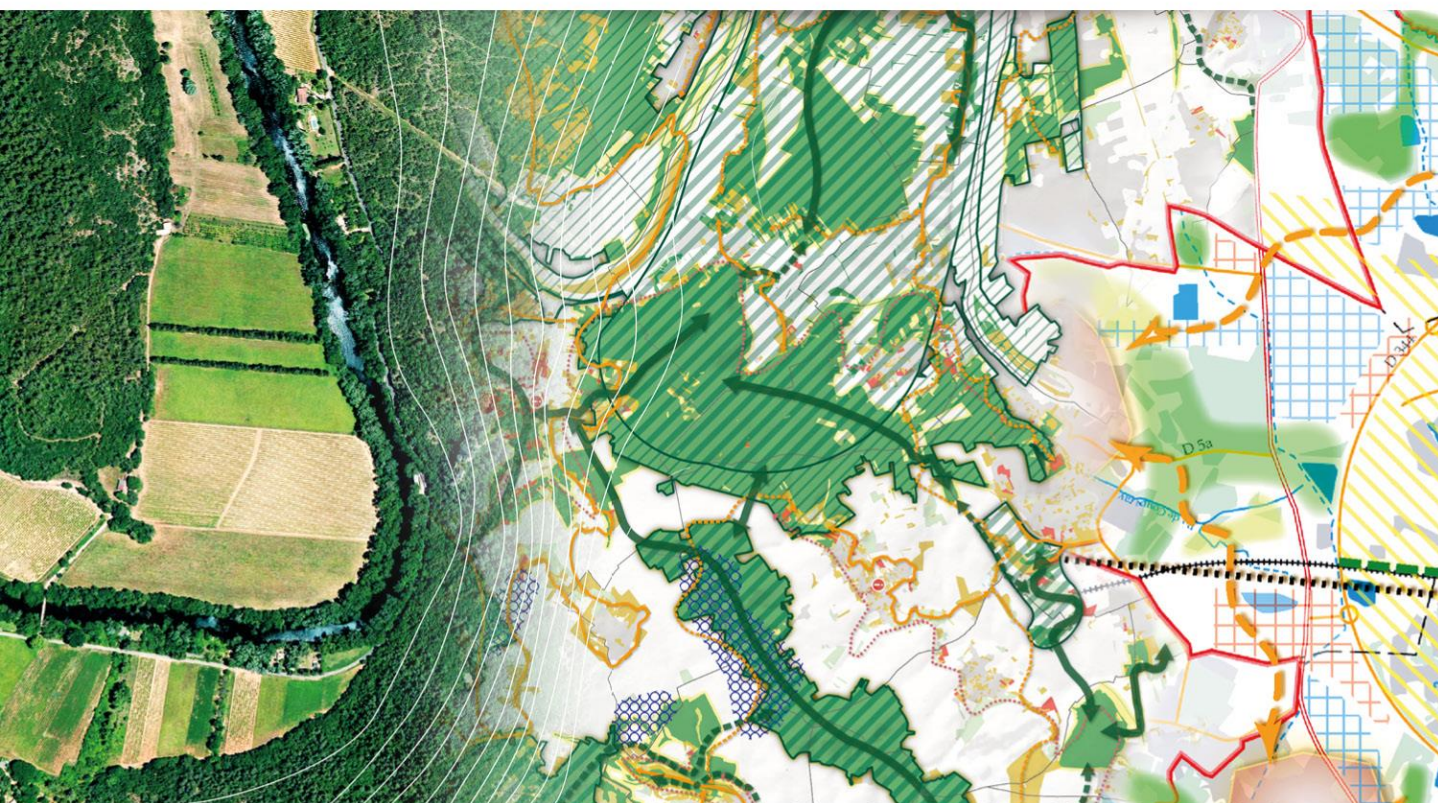




Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLAN LOCAL D'URBANISME

VERSION POUR APPROBATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 24 FEVRIER 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME.....	3
ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME.....	3
ORGANISATION DU DOCUMENT	4
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	5
LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
LES PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE	5
L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE	8
LES PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX	10
LES PRINCIPES LIES AU RISQUES ET NUISANCES	15
LES PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE	16
BILAN ET LOCALISATION DES OAP	20
LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP.....	20
PROGRAMMATION DES OAP	21
LE SECTEUR DES COURTILS 2 / LA CHESNAIE.....	22
LE SECTEUR DE JAVAINS SUD.....	25
LE SECTEUR DE LA SERGENTERIE DE JAVAINS	28
LE SECTEUR IMPASSE FOULON	31
LE SECTEUR RUE AUGUSTE GAUTIER	34
SECTEUR IMPASSE DU CHATEAU DE COUTERNE	37
SECTEUR DE LA GARE	40
SECTEUR RUE DE LA GRANDE PRISE	45
OAP COMMERCIALE	48
CADRE REGLEMENTAIRE	48
OBJECTIFS	48
STRATEGIE COMMERCIALE DE BAGNOLES-DE-L'ORNE-NORMANDIE	49
DEFINITION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DU COMMERCE	50
ORIENTATIONS DE L'OAP COMMERCIALE	51

PREAMBULE

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant **sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les **continuités écologiques**, les **paysages**, les **entrées de villes** et le **patrimoine**, **lutter contre l'insalubrité**, permettre le **renouvellement urbain**, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques **des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Organisation du document

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative.

Un deuxième chapitre présente le bilan chiffré des OAP, le troisième chapitre quant à lui, détaille les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

La dernière partie du document concerne l'OAP thématique commerciale et détermine les conditions d'implantation préférentielles des équipements commerciaux.

Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace
- L'efficacité énergétique du territoire
- Les principes paysagers et environnementaux
- Les principes liés aux risques et nuisances
- Les principes d'accès et de desserte

Certains principes d'aménagement spécifiques à certaines OAP seront détaillés à la suite de chaque OAP.

Les principes d'occupation de l'espace

a) La vocation des secteurs OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

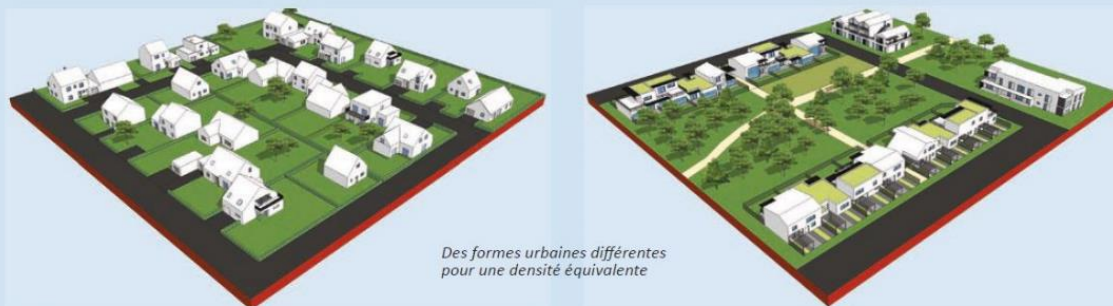
Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP.

b) Les secteurs de densification

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par hectare** (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise **la densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié »¹. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km²) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.



1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.

Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privés, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...

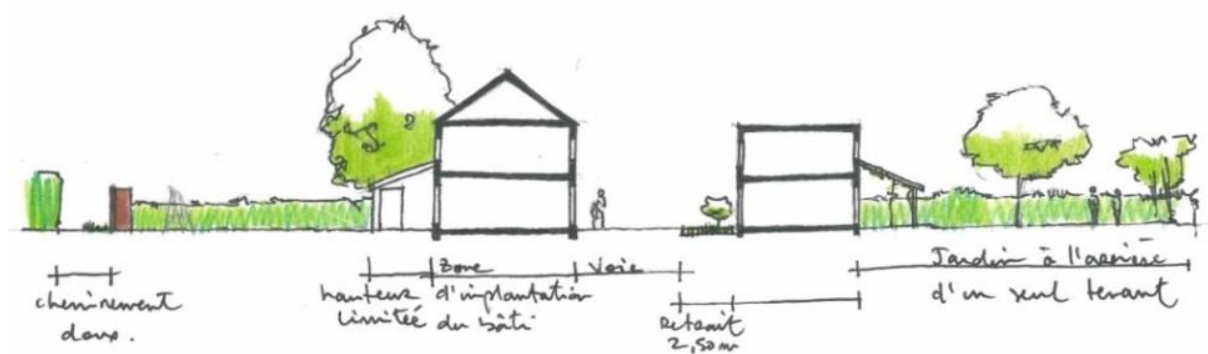


Classement et échelle de densité urbaine - CERTU

c) Les fronts bâtis

Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'environnement existant.

Il peut se faire **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain**, auquel cas un soin devra être porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Mais, il peut aussi matérialiser **la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense.**

Enfin, on peut aussi retrouver un front bâti en limite d'enveloppe urbaine existante, **en transition avec l'espace agricole et naturel.** Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favoriser ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.



Principe d'implantation du bâti entre front bâti et espace agricole

Le traitement des limites prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, ...).



Maintien des arbres d'une ancienne haie bocagère – La Chapelle-des-Marais (44)



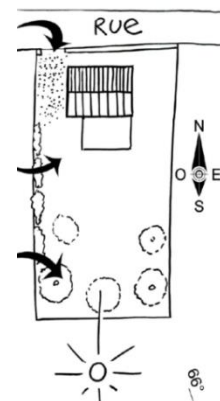
Éléments paysagers en entrée de bourg de Saint-Michel-des-Andaines

L'efficacité énergétique du territoire

L'efficacité énergétique du territoire vise à limiter la précarité énergétique des ménages et à réduire la dépendance de la commune de Bagnoles-de-l'Orne aux énergies fossiles. Pour cela, les opérations d'aménagements devront :

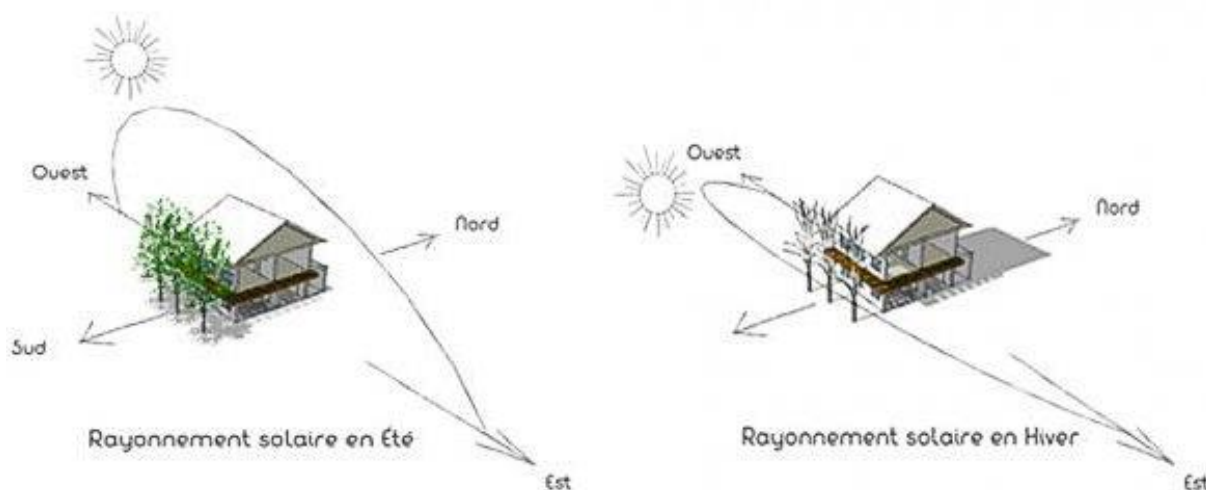
- **Respecter les principes de bioclimatisme** en profitant des aménités du climat et de l'environnement. Une exposition des façades au Sud, des aménagements limitant la chaleur estivale, une végétalisation adéquate seront recherchés.

Le découpage parcellaire : le choix du découpage parcellaire est stratégique, il doit permettre une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.



L'orientation : **l'orientation Sud est à privilégier** pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de **la végétalisation de type feuillu** qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les rayons du soleil en hiver.

Soleil, saisons et maison passive



Trajet du soleil ; Source : Alexandre Gilbert

- **Poursuivre la construction de logements à étage et mitoyens**, forme urbaine qui par défauts, consomme peu d'énergie par rapport aux logements individuels de plain-pied.

Privilégier une utilisation des matériaux de construction locaux et biosourcés

La construction de logement est fortement productrice de déchets et de CO₂. L'emploi de matériaux biosourcés ou bien de matériaux produits localement réduirait l'impact écologique des constructions neuves ainsi que des rénovations. Les nouvelles constructions et installations devront utiliser préférentiellement des matériaux de construction locaux afin de s'inscrire dans

l'existant ainsi que des matériaux à forte inertie pour bénéficier d'un chauffage et une climatisation naturelle du bâtiment.

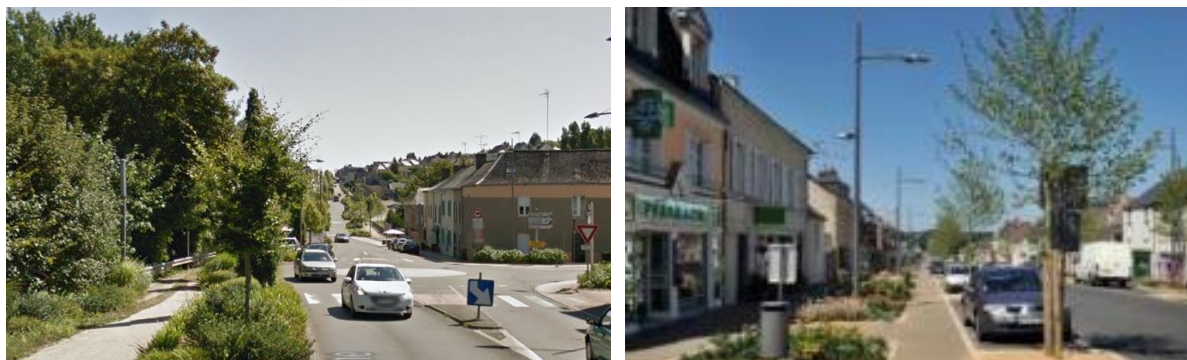
Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques :

- Regrouper les panneaux solaires sur un seul versant de toiture afin de maintenir un aspect visuel uniforme et non disparate.
- Concevoir les dispositifs d'énergie renouvelable comme des éléments architecturaux à part entière (appentis, pan entier d'abri de jardin, de garage, de véranda, etc.)
- Limiter l'impact visuel des dispositifs de production d'énergie sur les bâtiments d'intérêt patrimoniaux et depuis l'espace public.

Les principes paysagers et environnementaux

a) Les entrées de ville

Certains secteurs de projet sont situés en entrée de ville. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la **première image perçue de la commune**. Un soin qualitatif doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.



Entrée de ville végétalisée – Rue de Bretagne et rue du Général de Gaulle – Saint-Berthevin (53)



Rue de la Sergenterie de Javains (Bagnoles-de-l'Orne)

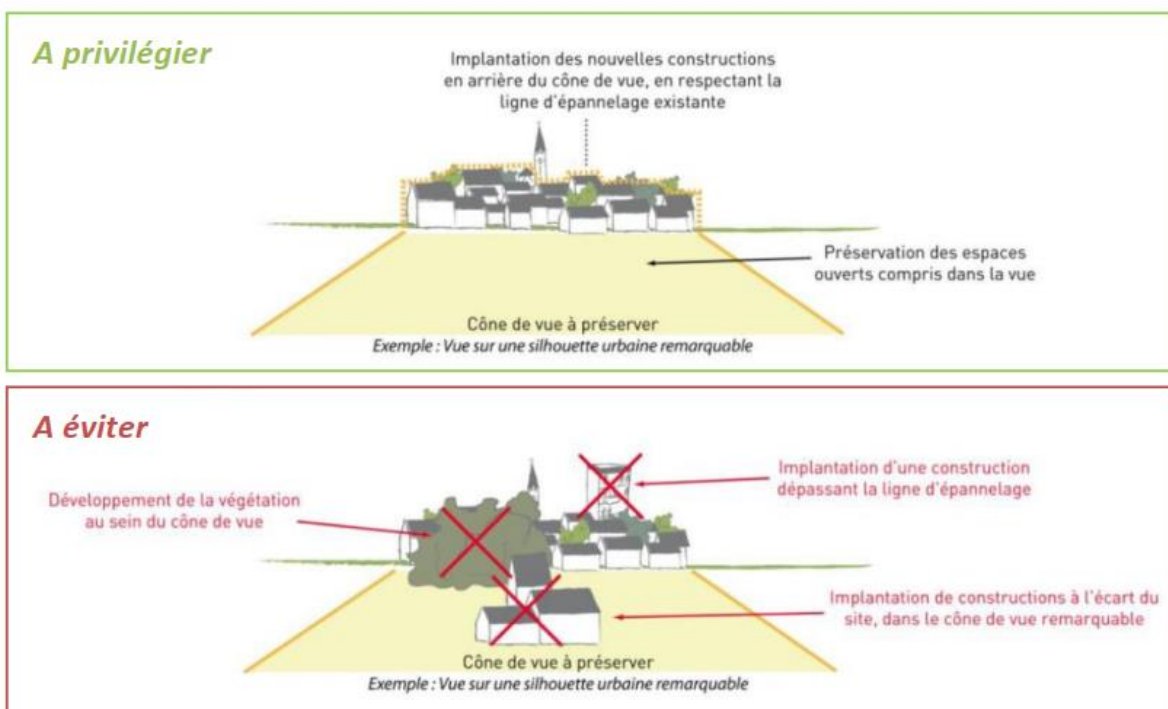


Illustration : Schéma de principe du développement de l'urbanisation en lien avec la préservation des franges urbaines (Source : EVEN Conseil)

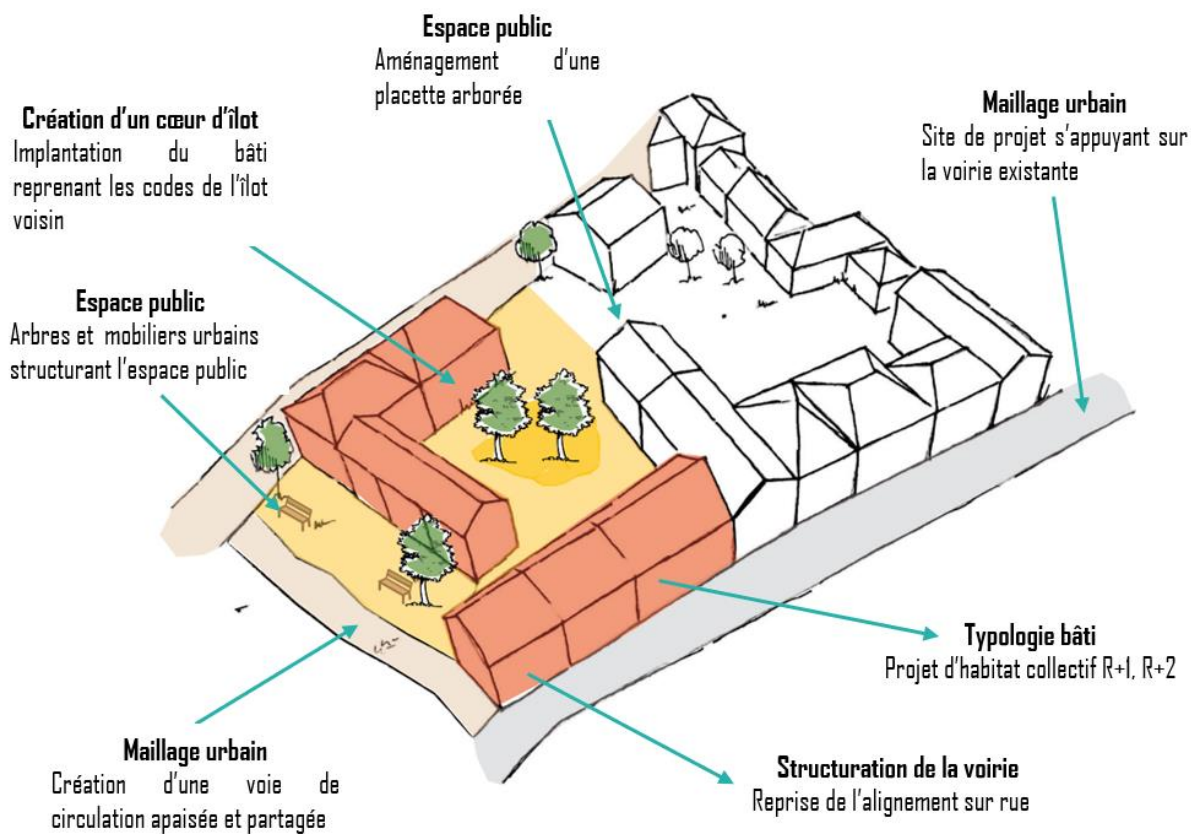
b) Les cônes de vues à protéger et valoriser

Les cônes de vue sur des espaces paysagers remarquables doivent être protégés. Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont **des projets afin de les protéger, voire même de les valoriser**. Pour la plupart d'entre eux, ils sont localisés sur les schémas d'orientation de chaque OAP.

c) L'espace public et partagé : vecteur d'intégration des nouveaux projets

Le travail sur les espaces non bâtis est essentiel pour assurer l'intégration des projets de construction. Dans les lotissements, il existe de nombreux espaces communs qui sont sans fonction et qui sont délaissés par les habitants. Il convient de repenser ces espaces comme des lieux de vie à part entière en s'appuyant sur les éléments suivants :

- Une localisation réfléchie et cohérente avec l'environnement local. Penser ces espaces comme des interstices et des lieux d'intégration entre deux projets.
- Installer des éléments d'ambiance urbaine : de l'éclairage, du mobilier urbain (banc, table de pique-nique, muret, etc), de la végétation (création d'espace ombragé, arbres fruitiers, etc), des vues et panorama (sur le clocher, la campagne, le ruisseau, etc).
- Assurer un usage ou une multiplicité d'usage sur les espaces publics :
 - Jardin partagé
 - Espace de détente
 - Espace de loisirs
 - Espace sportif
 - Espace paysager servant à la gestion des eaux pluviales



d) Les espaces d'agrément à créer ou à protéger

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un **intérêt pour la biodiversité et le paysage**. Ils jouent également le rôle **d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses** ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agrément devra permettre :

- le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville ;
- le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant ;
- la création d'espaces de jeux ;
- la mise à disposition d'espaces de détente.

La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon différenciée, c'est-à-dire de façon à gérer ces espaces d'agrément sans appliquer la même intensité ni la même nature de soins sur l'ensemble de ces espaces. Par définition, la gestion différenciée des espaces publics verts et naturels s'inscrit dans les principes du développement durable et plus particulièrement sur les principes suivants :

- préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau,... ;
- améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces...

e) L'utilisation de matériaux participant au renforcement de la biodiversité et l'écoulement naturel des eaux

Ces espaces naturels d'agrément disposeront d'aménagement légers et poreux et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, ...

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, **une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux**. Des jointures pourront ainsi être enherbées.



Matériaux et revêtements perméables

f) Inscrire le projet d'aménagement dans son contexte local

Le projet de construction devra s'adapter aux caractéristiques physiques du site et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief. L'objectif étant d'intégrer le plus possible les caractéristiques des habitations traditionnelles qui répondaient bien souvent à des contraintes propres à leur site d'implantation.



Edifices caractéristiques du quartier Belle-Epoque à Bagnoles-de-l'Orne

g) Le maintien des éléments végétaux existants

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

A ce titre, **les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt** (murets, arbres, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux, ...) seront maintenus dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions.

En dernier recours, la destruction et la déconstruction des ensembles végétaux et patrimoniaux remarquables pourront être compensés par la reconstruction ou la plantation d'éléments au moins équivalents.



Haies et clôtures multi-spécifiques

Que ce soit dans le tissu urbain dense ou plus diffus et dans les espaces publics ou privés, la plantation d'espèces végétales multiples et locales est recommandées. Leur diversité participe à l'ambiance du quartier et au cadre de vie des habitations. Les haies devront correspondre aux espèces suivantes :

- Arbres : châtaigniers (commun, greffé, hybride), chêne chevelu, chêne pédonculé, cormier, érable champêtre, érable sycomore, hêtre, merisier ou noyer
- Arbuste : bourdaine, cornouiller sanguin, fusain d'europe, houx, prunellier ou sureau noir

Les espaces invasives ou la mise en place de clôture monofonctionnel de type thuya sont à éviter fortement.

Également, la plantation d'arbre est encouragée notamment dans les espaces urbains les plus diffus.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut aussi s'avérer intéressant pour l'embellissement de la commune. **En pied de murs et de façade, cette végétation participe à un espace public agréable et de qualité et sera favorisée.**

Les principes liés au risques et nuisances

a) La prise en compte des nuisances sonores

Les sites de projet, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de **bandes inconstructibles ou d'espaces paysagers tampons**.

b) La gestion des eaux pluviales

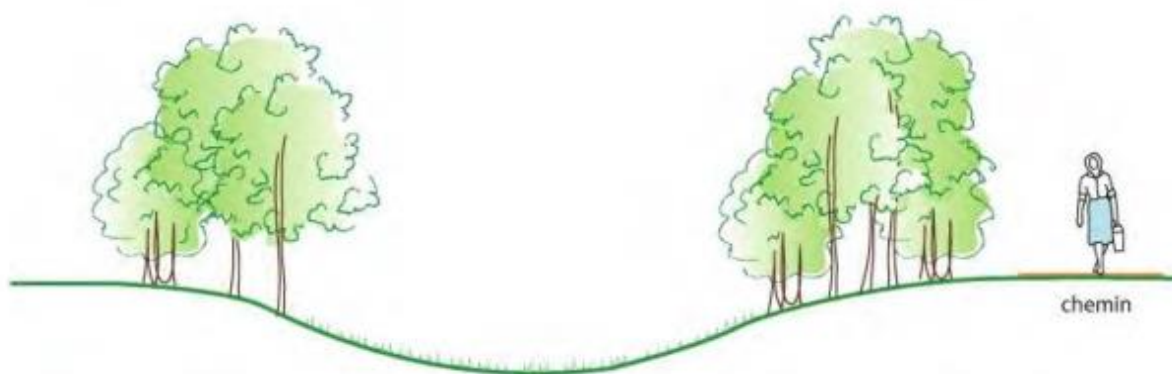
Les aménageurs intervenant sur les sites de projet doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela se traduit donc par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétention faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants.

Une gestion des eaux pluviales adaptée à l'échelle du site sera proposée par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle

Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires et en surface.

L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé (espaces verts, stationnements, voiries, ...) de façon à stocker temporairement les eaux.

Que ce soit dans les **centres-bourgs, hameaux ou quartiers**, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.

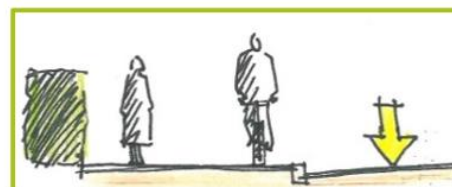


Noue intégrée à l'espace vert

Les principes d'accès et de desserte

La dimension de la voirie et son aménagement est crucial pour intégration des projets à l'existant. Un aménagement mal adapté peut amener une fracture, un isolement du nouveau quartier avec le reste du bourg. Ainsi, il est recommandé que lors de la réalisation de projet le profil de la voirie soit adapté à l'usage et aux usagers :

- Voie partagée ou semi-partagée (avec un trottoir) pour la desserte du quartier. (illustration 1)
- Voie de desserte inter-quartier connectant deux quartiers entre eux. (2)
- Voie de centre-bourg, voie structurante dès l'entrée de ville. (3)
- Voie verte ou en site propre réservée aux déplacements non motorisés. (4)



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé avec du végétal



Voie verte aménagée en parallèle des axes de circulation automobile

a) Les voies structurantes

L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux.

Les voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en site propre, séparées du réseau viaire structurant. Celles à usage quotidien devront être directes et droites pour se rendre rapidement d'un lieu d'intérêt à un autre. Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

b) Les liaisons douces

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux (l'indication de cheminements doux en dehors des périmètres d'OAP seront à prendre en compte au même titre que les OAP).

L'utilisation de différents matériaux ainsi que la présence de différents végétaux dans les espaces publics peuvent permettre de **différencier les types de voiries**.

En effet, la simple présence de pelouse peut symboliser un cheminement doux piéton, alors que la différence de matériaux (bitume, pavé, bois) peut permettre **d'identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons**.

Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristique du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos, également **les escaliers devront bénéficier de rampes**.

Concernant **les boulevards urbains végétalisés**, ils permettent de faire entrer la nature en ville, permettant d'améliorer le cadre de vie (bien-être, santé) et de diminuer les îlots de chaleur urbain.



Exemples d'aménagements de voies partagées

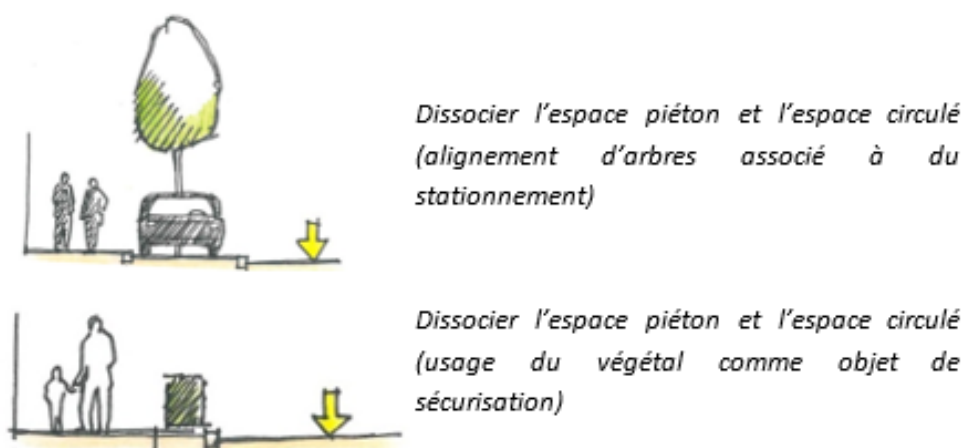
c) Les principes d'accès

Des principes d'accès sont également symbolisés sur les schémas d'aménagement. Ils permettent la connexion avec le maillage routier existant. Les véhicules ont ainsi la possibilité de pénétrer sur ces secteurs de projet.

Certains accès, en raison de leur localisation ou des flux qu'ils seront censés supporter, **doivent préalablement faire l'objet d'une requalification ou d'une sécurisation**. Le cas se présente notamment sur les secteurs d'entrée de bourg longés par des axes de communication importants.

d) Les parcs de stationnement

Le stationnement automobile peut s'implanter dans le paysage de façon très variée et adaptée en fonction des usages, du type d'opération et de la configuration des sites ou quartier dans lequel il se trouve.

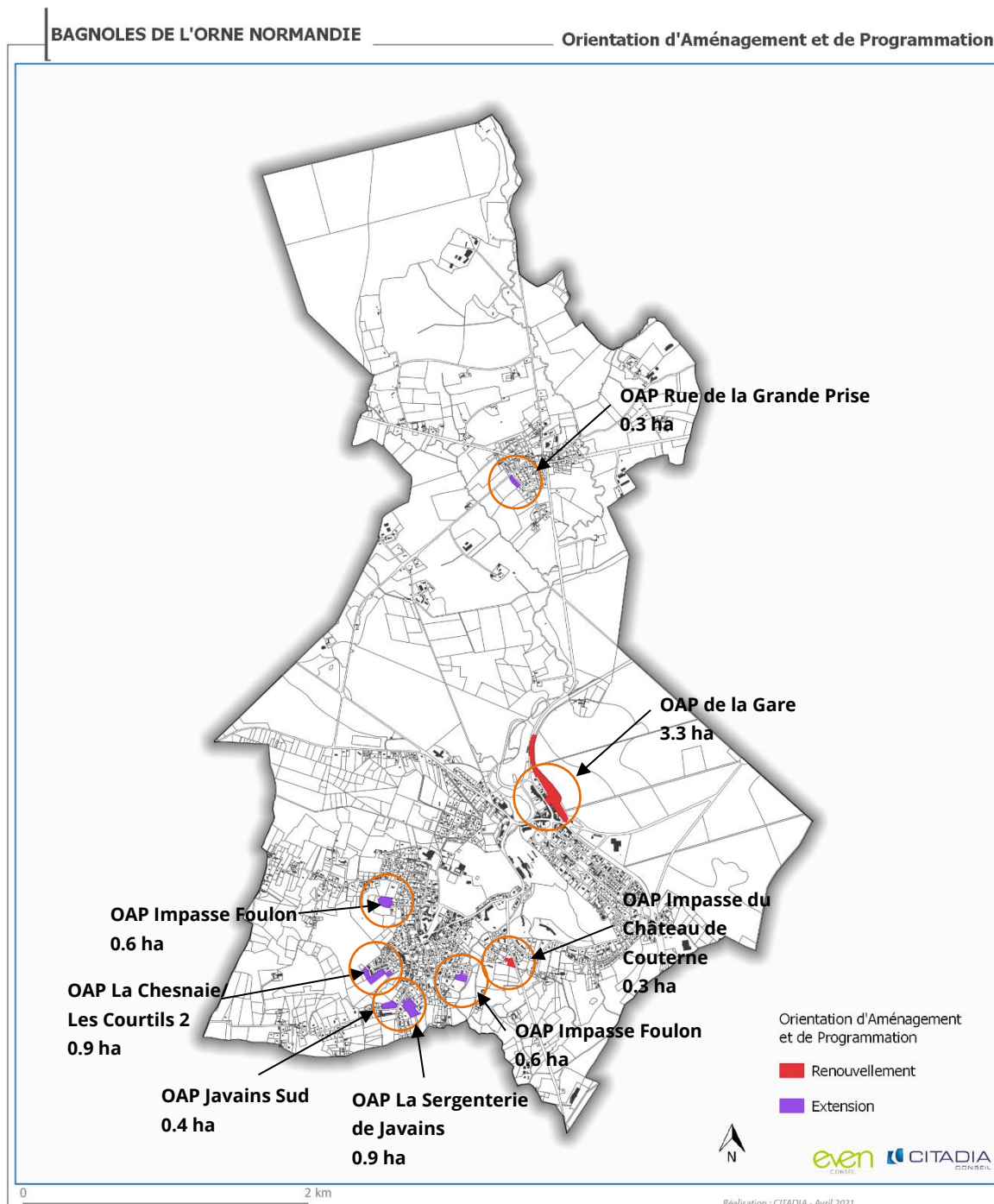


De plus, l'offre de stationnement du site **devra privilégier un stationnement perméable ainsi que la mutualisation** de ceux-ci basée sur une étude du besoin en stationnement à l'échelle de l'opération d'ensemble. La mutualisation du stationnement doit donc être intégrée et adaptée, après étude, dans les opérations d'aménagement des OAP. Cette mutualisation des parkings pourra se faire **en entrée de quartier pour les visiteurs**, afin de limiter les déplacements en voiture au sein du quartier. **Les garages individuels et privés pourront être aussi réalisés**, de préférence ouvert sur l'espace public.

Chaque OAP doit permettre de répondre au mieux aux besoins en stationnement qu'elle engendrera en amoindrissant l'impact que celui-ci peut avoir, notamment visuel.

Bilan et localisation des OAP

Localisation des secteurs d'OAP



Programmation des OAP

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements minimum	Nombre logements locatifs sociaux
La Chesnaie / Les Courtils 2	0,9	16	15	5
Impasse Foulon	0,6	16	10	/
Javains Sud	0,4	16	6	/
Sergenterie de Javains	0,9	16	15	5
Auguste Gautier	0,3	16	5	/
Rue de la Grande Prise	0,3	16	5	/
Total extension	3,4	16	56	10
Impasse du Château de Couterne	0,3	16	5	/
Secteur de la Gare	3,3	12	40	/
Total densification	3,6	14	45	/
Total	7	16	101	10

Il est rappelé que les densités indiquées dans le présent document sont bien des densités minimales. Le rapport de compatibilité s'exerçant entre les autorisations de projets et le document OAP, des opérations aux densités plus ambitieuses pourront être admises.

Le secteur des Courtils 2 / La Chesnaie



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur est implanté dans le prolongement du lotissement des Courtils, en ceinture Ouest du bourg de Bagnoles-de-l'Orne. Il s'appuie sur la rue de la Chesnaie et la rue Louis Souvray.



Vue depuis l'impasse des Courtils

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité de **20 logements à l'hectare sur le site des Courtils 2** et une **densité de 15 logements à l'hectare sur le secteur de la Chesnaie**

Le site des Courtils 2 devra accueillir une opération de logements groupés à vocation sociale. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Le site de la Chesnaie présentera une densité moindre compte tenu de l'environnement préexistant. Toutefois le site accueillera des typologies urbaines mixtes afin de répondre à la diversité des ménages.

Plusieurs habitations sont présentes aux abords du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration au projet d'ensemble.

Principes paysagers et environnementaux

À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.

Principes d'accès et de desserte

L'accès principal s'effectuera depuis la rue de la Chesnaie

Le dessin des voies nouvelles, entre l'opération des Courtils et Javains sera traversant et évitera les voies en impasse, les raquettes de retournement.

L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Une voie douce sera aménagée depuis l'impasse de la Chesnaie

Les principes d'accès existants aux parcelles agricoles avoisinantes devront être conservés afin d'éviter l'enclavement de ces parcelles agricoles.

Schéma d'orientation et d'aménagement



- Contour de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur de mixité sociale

Principes urbains

- Carrefour à aménager
- Ordures ménagères

Principes paysagers

- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère

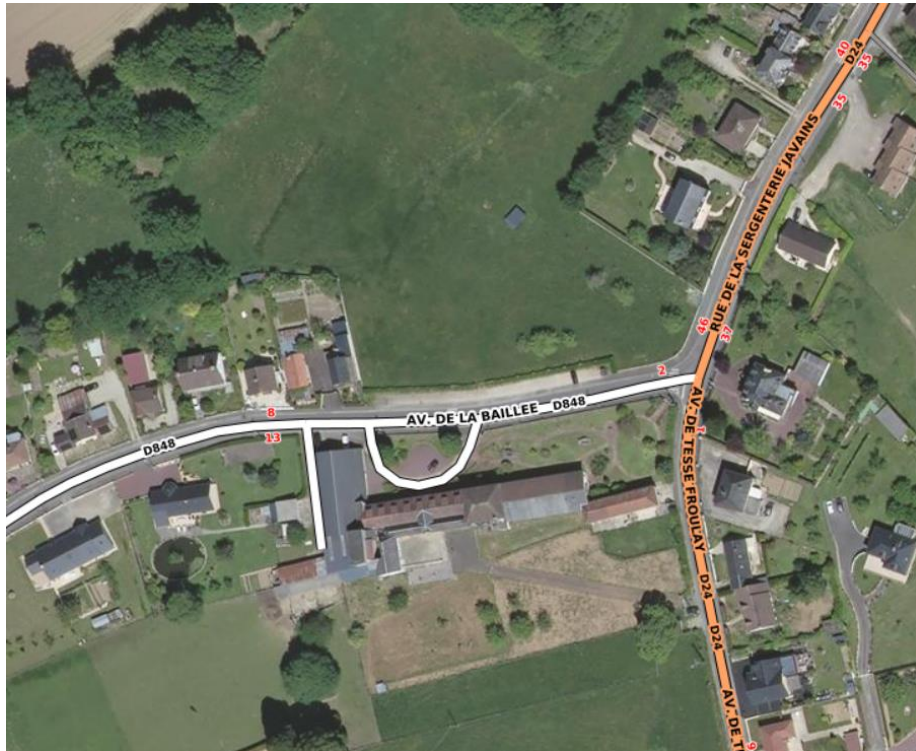
Principes viaires

- Voie secondaire
- Mode doux secondaire



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Le secteur de Javains Sud



Source : Geoportail

Localisation

Situé dans les secteurs de projets Ouest du bourg de Bagnoles-de-l'Orne, le secteur de Javains Sud s'inscrit en continuité du bâti existant sur l'avenue de la Baillée. Il se situe en face de l'Hôtel de Tessé.



Vue depuis l'avenue de la Baillée

Principes d'occupation de l'espace

L'aménagement du secteur de Javains Sud devra permettre de densifier le tissu urbain existant tout en étant relié au secteur de la Chesnaie plus au Nord. L'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de densité de 16 logements par hectare et prévoir la création de 6 logements minimum. Des formes urbaines relativement denses, tel que de l'habitat individuel mitoyen en bande ou des logements groupés pourront être privilégiés sur cet espace pour atteindre le seuil de densité imposé.

Plusieurs habitations sont présentes aux abords du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration au projet d'ensemble.

Principes paysagers et environnementaux

Le secteur se situe au Sud d'une zone humide. L'aménagement devra limiter autant que possible les impacts à proximité de cette zone et conserver la possibilité d'accès à cet espace au travers du secteur aménagé.

Les haies bocagères et les éléments arborés existants sur l'ensemble du secteur seront à préserver dans la mesure du possible.

Principes d'accès et de desserte

L'accès principal s'effectuera depuis l'avenue de la Baillée et par la voie nouvelle au Nord depuis le secteur des Courtils/La Chesnaie

L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Les principes d'accès existants aux parcelles agricoles avoisinantes devront être conservés afin d'éviter l'enclavement de ces parcelles agricoles.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Contour de l'ODAP

Habitat individuel pavillonnaire

Principes urbains

Carrefour à aménager

Mutualisation des entrées

Ordures ménagères

Principes paysagers

Haie paysagère à créer ou à préserver



Réalisation : Citadia | Août 2020

La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Le secteur de la Sergenterie de Javains



Source : Geoportail

Localisation

Ce secteur situé au Sud de la rue de la Sergenterie de Javains constitue un secteur bordé par des constructions en frange Est/Ouest et par une haie bocagère au Sud, au sein du tissu urbain constitué. La réalisation d'une opération d'aménagement sur ce site devra permettre la création d'un nouvel espace d'habitat, à proximité directe du centre de la commune et au sein d'un quartier pavillonnaire, proposant des formes urbaines compactes.



Vue depuis la rue de la Sergenterie de Javains

Principes d'occupation de l'espace

Le site de la Sergenterie de Javains s'étend sur une superficie de 9 000 m². L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain. A terme ce sont 15 logements minimum qui sont projetés sur ce site avec une densité plus élevée au Sud du secteur.

Il est prévu de projeter des logements collectifs au Sud de la parcelle à vocation sociale. Les aménagements et constructions devront tenir compte du contexte urbain préexistant afin de ne pas dénaturer l'ambiance urbaine du quartier existant.

Principes paysagers et environnementaux

Le secteur s'inscrivant dans un tissu bâti bien en place, il n'y a pas d'enjeu majeur d'un point de vue environnemental et paysager. Les constructions devront tout de même s'insérer de manière qualitative dans leur environnement.

De plus, les haies et éléments arborés existants sur le secteur seront à préserver dans la mesure du possible.

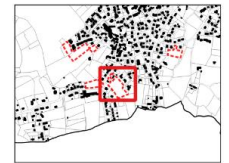
Principes d'accès et de desserte

L'accès principal s'effectuera depuis la rue de la Sergenterie de Javains en entrée et sortie et évitera l'aménagement d'une palette de retournement.

L'emprise de la chaussée interne sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

L'aménagement devra garantir des espaces de stationnement mutualisé.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Commune déléguée de
Bagnoles-de-l'Orne

- Contour de l'OAP
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé

Principes urbains

- Hauteur du bâti
- Aire de stationnement public
- Ordures ménagères

Principes paysagers

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère

Principes viaires

- Voie secondaire



CITADIA

Réalisation : Citadia | Août 2020

La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Le secteur Impasse Foulon



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur se situe à l'Ouest de l'impasse Foulon. Il est bordé par des franges boisées et s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation. Il se situe en contrebas d'un secteur 2AU sur l'avenue de la Chapelle d'Andaine. Sur le long terme des cheminements doux devront relier ces deux secteurs de projet.



Vue depuis l'impasse Foulon

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est à vocation d'habitat individuel, dans le prolongement du tissu urbain existant. La volonté de la commune est de pouvoir densifier ce secteur tout en préservant son caractère naturel et ses limites bocagères. D'une superficie de 6000 m², l'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de densité de 16 logements par hectare et comprendre une programmation de 10 logements.

Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères délimitant le secteur seront à préserver, pour maintenir une opération dans un écrin paysager de qualité et de l'intégrer au mieux dans son environnement.

Les éléments arborés seront également à préserver pour marquer la délimitation avec l'espace naturel et agricole en bordure Ouest du site.

Principes d'accès et de desserte

La desserte du secteur se fera en prolongement de l'impasse Foulon.

A terme, une voie douce sera aménagée depuis l'avenue de la Chapelle d'Andaine et vers le secteur de la Massue.

Schéma d'orientation et d'aménagement



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Le secteur rue Auguste Gautier



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur est localisé à proximité du cœur de bourg de Bagnoles-de-l'Orne. Situé en retrait d'un premier rideau de construction, il est desservi par la rue Auguste Gautier. Il s'inscrit dans un contexte urbain relativement dense dominé par un bâti implanté en retrait des voies, et à proximité d'équipements ou de commerces structurants.



Vue depuis la rue Auguste Gautier

Principes d'occupation de l'espace

La volonté de la commune est de pouvoir densifier ce secteur stratégique localisé à proximité directe du centre-bourg. D'une superficie de 3 000 m², l'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de densité minimale de 16 logements par hectare et comprendre une programmation de 5 logements.

Principes paysagers et environnementaux

Les éléments arborés présents sur le secteur de projet seront à conserver autant que possible lors de l'aménagement.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère et architecturale des futures constructions sur le secteur.

Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur se fera depuis la rue Auguste Gautier avec un accès central pour desservir le cœur d'îlot principal. Cette voie sera en impasse et débouchera sur un cheminement doux.

Le maillage en liaison douce du secteur permettra une jonction entre la rue Auguste Gautier et les futures habitations.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Secteur impasse du Château de Couterne



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur est localisé en renouvellement urbain, au Nord du camping municipal de la Vée, bordé par l'avenue du Château de Couterne et intégré au sein d'un tissu urbain résidentiel.



Vue depuis l'impasse du Château de Couterne

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est à vocation d'habitat individuel. La commune oriente le développement vers une opération d'ensemble intégrée au tissu urbain environnant. Les opérations d'aménagement projetées devront présenter un objectif de densité de 16 logements par hectare et 5 logements minimum, avec des formes urbaines axées majoritairement sur de l'habitat individuel mixte pavillonnaire et/ou groupé.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement devra renforcer les franges paysagères délimitant le secteur afin d'intégrer l'opération dans un cadre paysager et pour limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

Une haie devra border l'avenue du Château de Couterne afin de soigner l'intégration de l'aménagement en entrée de ville.

Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur se fera depuis l'avenue du Château de Couterne à l'Est et par l'impasse du Château de Couterne à l'Ouest. Il n'est pas prévu de voie traversante afin de sécuriser l'accès à l'opération.

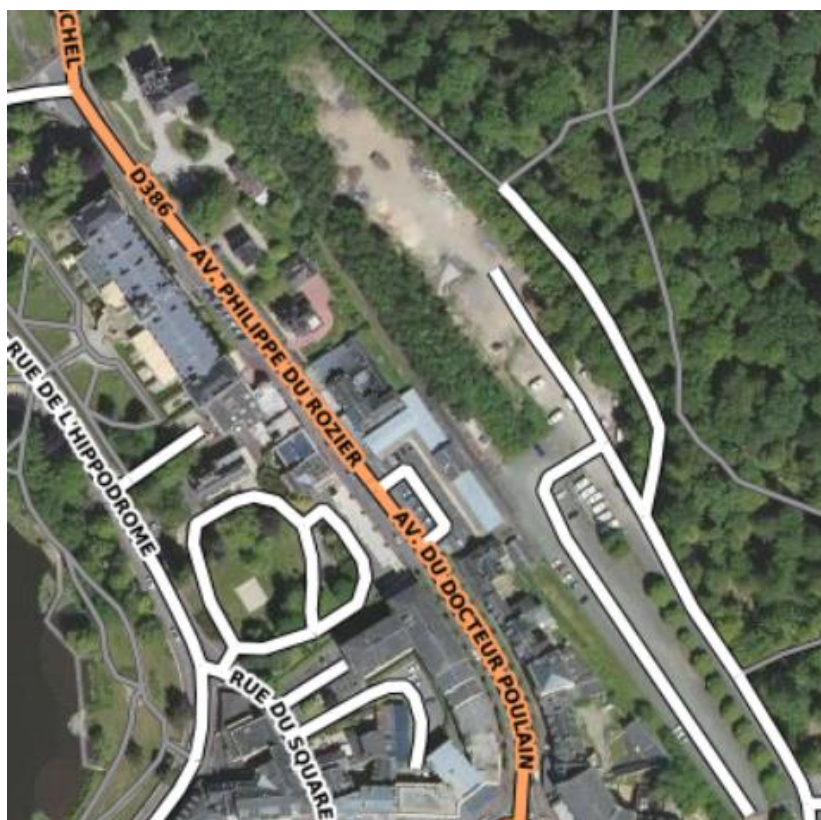
Le secteur étant positionné en entrée de ville une attention particulière devra être portée sur la sécurisation des accès à partir de l'avenue du Château de Couterne.

Schéma d'orientation et d'aménagement



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Secteur de la Gare



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur de la Gare est localisé en renouvellement urbain, sur le site de l'ancienne gare de Bagnoles, inoccupée depuis 2002. Il s'agit d'une friche urbaine où les constructions sont amenées à être démolies pour permettre le développement d'une programmation à vocation habitat. Il s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire faiblement dense localisé en plein cœur de bourg de Bagnoles.

Inscrite dans le PADD comme projet structurant, l'opération du secteur de la Gare vise à requalifier les espaces publics existants et s'inscrit dans une politique de revitalisation urbaine ambitieuse.



Vue depuis le parking et voie d'accès à l'arrière de la gare actuelle



Vue depuis l'avenue du Dr Poulain et la place actuelle de la Gare

Principes d'occupation de l'espace

Le site de projet est actuellement occupé par l'ancienne gare de Bagnoles, en état de friche depuis plus de vingt ans. Il s'agit d'un projet de requalification urbaine, défini par un plan masse validé par la collectivité et répond à une stratégie de conquête des délaissés urbains engagée par la commune depuis 5 ans. Il est intégré dans la modification n°2 du PLU de Bagnoles-de-l'Orne et approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 25 Mars 2021. Le Permis d'Aménager est en voie d'être déposé. Ce projet devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager pré-existant. Une attention particulière devra être portée à l'insertion du projet et aux connexions avec le quartier environnant.

Il s'agit d'un projet global d'urbanisation et de revitalisation du quartier de la gare et participe à la redynamisation du centre-bourg. Le projet visera à regrouper des services, activités et un programme de 40 logements. Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des parcelles dédiées aux logements a été élaboré et l'étude de programmation est défini.

Le programme de revitalisation du secteur de la gare concernera la production d'une quarantaine de logements groupés et collectifs. La commune souhaite un quartier avec une population intergénérationnelle, qui correspond autant à des jeunes ménages avec enfant(s) qu'à des personnes âgées avec des logements plus adaptés. Ces logements seront séparés par des jardins paysagers et aménagés de cheminements piétons interquartiers.

L'offre commerciale sur Bagnoles-de-l'Orne est principalement concentrée sur le côté Lac de la commune avec une primauté des commerces de bouche et des hôtels. Le secteur de projet est donc avantagé au niveau de l'accès à ces équipements et commerces. L'artère principale en terme d'infrastructure routière est la RD 386, entre le lac de La Vée et la forêt. Une voie de desserte menant au futur secteur de projet sera créée. La seule voie d'accès existante aujourd'hui est l'impasse qui desservait l'ancienne gare.

Le projet d'aménagement concerne un projet de revitalisation urbaine pour (re)donner vie au quartier de centre-ville.

Caractéristiques architecturales

La typologie de logements proposée correspondra à de l'habitat individuel mitoyen et collectif. Le projet devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager pré-existant en respectant les caractéristiques du site (frange boisée notamment)

Afin de permettre un aménagement urbain aéré l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera un espacement de 8 mètres minimum. Le recul des constructions par rapport à l'emprise publique respectera une distance d'au moins 3m.

La hauteur du bâti est limitée à R+2+Combles

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50%

Mixité sociale et fonctionnelle

Le bâtiment de la gare pourra accueillir des commerces.

Le projet vise à requalifier l'espace public depuis le parvis de l'ancienne gare en tirant parti de la position de belvédère du site. La dimension mobilité piétonne et mixité des usages est fortement intégrée au projet.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement veillera à préserver le caractère arboré du site et de ses abords. Par ailleurs, les quelques arbustes repérés devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

Les différents aménagements de l'espace public et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues ou bassins paysagers, cheminements perméables etc.)

L'opération maintiendra une marge entre le massif boisé et le secteur de projet (frange boisée).

Les logements seront séparés par des jardins paysagers et aménagés de cheminements piétons inter-quartiers et 80% des espaces libres devront être aménagés en espaces verts plantés et engazonnés.

Les constructions devront viser le respect de la Réglementation Thermique 2020.

Principes d'accès et de desserte

Les voies de dessertes internes prendront appui sur les accroches existantes.

La desserte du site se fera par une voie d'accès existante (entrée par la RD 235). L'aménagement de cette voie d'accès sera un préalable à la réalisation de l'opération.

Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site, et une attention particulière sera apportée aux connexions avec le quartier environnant

Des cheminements piétons inter-quartiers devront être aménagés.

Enfin, le secteur est raccordé à l'assainissement collectif et à l'ensemble des réseaux de la zone urbaine (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, gaz, électricité, télécommunication, ...).

Stationnement

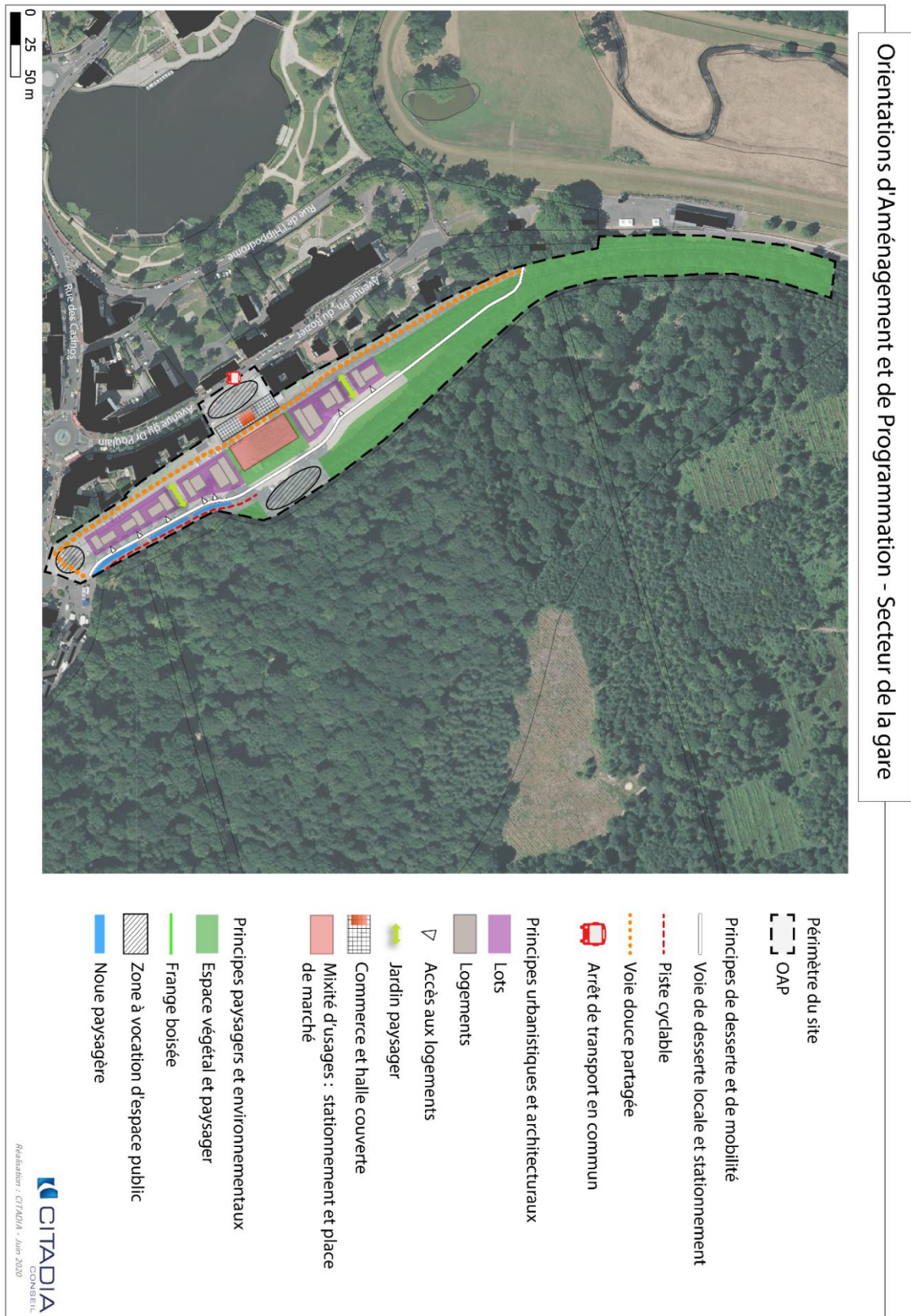
Il est prévu sur ce secteur :

1 place de stationnement par logement sera prévue pour les T1 et T2.

2 places de stationnement par logements seront prévues à partir du T3.

Les places de stationnement seront créées dans l'emprise des constructions. Le stationnement en espace libre n'est pas autorisé

Schéma d'orientation et d'aménagement



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Secteur Rue de la Grande Prise



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur se situe sur la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines. Il s'agit d'un espace en retrait de la rue de la Grande Prise, et le site s'inscrit en continuité du tissu urbain pavillonnaire.



Vue depuis la rue de la Grande Prise

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est à vocation habitat. La commune souhaite densifier cet espace stratégique à proximité du centre-bourg d'une superficie de 3000m². Les opérations d'aménagement projetées devront présenter un objectif de densité de 16 logements par hectare et 5 logements minimum, avec des formes urbaines axées majoritairement sur de l'habitat individuel pavillonnaire.

Un espace public est prévu en frange Nord du site, au croisement de la RD53 et de la rue de la Grande Prise.

Principes paysagers et environnementaux

Le site bénéficie d'une vue intéressante sur le grand paysage : l'aménagement devra conforter la situation de belvédère du secteur.

L'aménagement devra garantir un espace tampon de qualité entre l'espace agricole et l'espace bâti.

Principes d'accès et de desserte

La desserte du secteur s'effectuera depuis la rue des Coquelicots existantes qui prend directement appuie sur la rue du Marais.

Le dessin interne de la voirie favorisera autant que possible un bouclage viaire et limitera les voies en impasse.

Les principes d'accès existants aux parcelles agricoles avoisinantes devront être conservés afin d'éviter l'enclavement de ces parcelles agricoles.

Schéma d'orientation et d'aménagement



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

OAP Commerciale

Cadre réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant **sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Objectifs

Les dispositions citées à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, renvoyant aux articles L141-16 et L141-17 du même Code, impose que le PLU non couvert par un SCoT applicable comporte les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Le PLU de Bagnoles-de-l'Orne se saisit également de cette question et vise à répondre aux enjeux commerciaux présents sur le territoire dans un contexte de raréfaction de l'offre commerciale. La présente OAP vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain.

Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ». Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.

L'équipement commercial est un des garants d'un aménagement équilibré et cohérent du territoire. Il doit s'intégrer dans la stratégie d'aménagement durable portée par la collectivité et répondre ainsi à plusieurs types d'enjeux :

- **Garantir la cohérence de l'armature commerciale avec l'armature urbaine** identifiée dans le PADD du PLU, les logiques d'accueil de population, le niveau de rayonnement des centralités,
- Apporter une desserte commerciale pertinente aux habitants tant en matière de réponse aux besoins qu'en qualité de service,

- **S'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation foncière,**
- **Contribuer à l'animation de la vie dans les centralités** ainsi qu'au dynamisme économique de l'intercommunalité,
- Participer à la qualité urbaine et des paysages, notamment en entrée de ville.

Stratégie commerciale de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie

Extrait du PADD

Le PADD fixe comme orientations de :

- **Protéger et dynamiser le commerce de proximité** en permettant d'instaurer, dans les espaces où la dynamique commerciale collective doit impérativement être maintenue, des dispositions interdisant les logements en rez-de-chaussée et le changement de destination d'un commerce vers du logement
- Favoriser l'implantation de **commerces en rez-de chaussée tout en veillant à leur intégration** dans leur environnement
- Garantir des perméabilités piétonnes et cyclables en direction des commerces et services existants
- **Maîtriser l'implantation de commerces en dehors du centre-bourg**

Orientations commerciales

Limiter le développement commercial en dehors des centralités

En dehors des centralités, l'implantation ou l'extension de commerces de proximité reste autorisée mais devra se faire de façon limitée :

- là où une synergie de flux est déjà présente afin de conforter et de densifier les regroupements commerciaux existants.
- si ces derniers répondent à l'enjeu de mixité fonctionnelle indispensable au maintien d'un dynamisme social et économique d'un quartier.
- Si la vocation commerciale est liée à une activité artisanale ou industrielle ne pouvant trouver sa place au sein d'une zone commerciale exclusive ou au sein d'une centralité (concessionnaire automobile par exemple)
- S'il s'agit d'une extension d'une activité commerciale existante
- S'il s'agit de permettre la création de commerces liés à la valorisation touristique du territoire en milieu rural notamment (restaurant par exemple).

Par « commerce » ou « commerciale » le PLU renvoie aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce et suivants pour définir ce qui tient de l'unité commerciale.

Définition des localisations préférentielles du commerce

Afin de préciser la notion « d'offre commerciale de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population », l'OAP Commerce distingue cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achats. Chaque typologie se caractérise par une aire d'influence principale, correspondant à la zone de chalandise de ces commerces ainsi qu'à leur mode d'accès. Ces typologies permettent de distinguer les impacts en matière d'aménagement du territoire (dimensionnement et mutualisation du stationnement véhicules et cycles, largeur des voies, voies séparées pour déplacements non motorisés, etc...).

<i>Fréquences d'achats</i>	<i>Types d'activités concernées</i>	<i>Aire d'influence principale</i>	<i>Modes d'accès</i>
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, coiffure, esthétique, épicerie, petites surfaces alimentaires, services et artisans....	Locale (commune alentours ne disposant pas de commerce, commune, village)	Piéton Cycles véhicules légers
Hebdomadaire	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Locale + bassin de vie	Piéton Cycles Véhicules légers
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – téléphonie – multimédia, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT + hors périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires Véhicules poids lourds

Les activités commerciales s'implantent principalement dans les localisations préférentielles du commerce. Ces localisations correspondent à deux types de lieux sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne, à savoir :

a) Les centralités urbaines principales

Les centralités urbaines principales désignent deux secteurs situés dans le bourg de Bagnoles-de-l'Orne (**Secteur Place de la République et Secteur Tessé-la-Madeleine**) qui se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs...

Ces centralités constituent l'espace prioritaire de développement des commerces sur le territoire.

b) Le Secteur d'Implantation Périphérique

Le SIP doit répondre à des besoins commerciaux spécifiques, où peuvent s'implanter les commerces répondant aux fréquences d'achat « hebdomadaire », « occasionnelle », « exceptionnelle ». **Il s'agit du secteur Mille-Mottes.**

Dans le secteur d'implantation périphérique, les commerces privilégient les configurations compactes (linéaires ou ensembles à vocation « commerces, artisanat et service ») et les espaces mutualisés (stationnements communs, gestions des déchets et des emballages...).

En cas de création d'un commerce, celui-ci ne devra pas concurrencer l'offre existante en centre-bourg.



Définition des localisations préférentielles du commerce

Orientations de l'OAP Commerciale

a) Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres

Conforter les centralités

Le PLU entend conforter la centralité (espace urbain concentrant sur un même lieu des activités commerciales, des équipements et services et des habitations. La densité urbaine qui la caractérise

et la mixité des activités qui peuvent s'y développer confèrent à ce lieu un sentiment de convivialité et de sociabilité).

Les deux centralités urbaines principales de Bagnoles sont les zones préférentielles d'implantation du commerce. Toute création de projet (magasin ou ensemble de magasins) y est autorisée.

Les commerces seront accueillis de manière préférentielle en centralité sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...). Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis de l'environnement immédiat et de l'habitat.

Orienter les modalités de développement commercial périphérique

En terme de vocation commerciale, le secteur d'implantation périphérique doit accueillir préférentiellement des commerces de plus de 300 m² de surface de vente, répondant à une offre d'achats occasionnels, lourds ou exceptionnels. Afin de ne pas bloquer des projets commerciaux de surface moindre permettant une vocation complémentaire au commerce de centre-bourg, il n'est pas prévu de limiter strictement la surface de vente sur la zone des Mille-Mottes. Toutefois, l'implantation de commerces sur ces secteurs ne doit pas concurrencer l'offre existante dans les centralités urbaines.

Communes	Armature commerciale Localisations préférentielles du commerce		Typologie des commerces accueillis / Fréquences d'achats
	Identification	Type	
Bagnoles de l'Orne Normandie	Bourg de Bagnoles-de-l'Orne	Centralité urbaine structurante	Quotidienne Hebdomadaire Occasionnelle « légère »
	Secteur des Mille-Mottes	Zone Commerciale (Supermarché Casino)	Hebdomadaire Occasionnelle « légère » Occasionnelle « lourde » Exceptionnelle

Typologie des commerces au sein des localisations préférentielles du commerce

Limiter le développement commercial en dehors des centralités et des zones définies préalablement

En dehors des centralités et des zones de développement commercial préférentielles, l'implantation ou l'extension de commerces de proximité reste autorisée mais devra se faire de façon limitée :

- là où une synergie de flux est déjà présente afin de conforter et de densifier les regroupements commerciaux existants.
- si ces derniers répondent à l'enjeu de mixité fonctionnelle indispensable au maintien d'un dynamisme social et économique d'un quartier.

- Si la vocation commerciale est liée à une activité artisanale ou industrielle ne pouvant trouver sa place au sein d'une zone commerciale exclusive ou au sein d'une centralité (concessionnaire automobile par exemple)
- S'il s'agit d'une extension d'une activité commerciale existante
- S'il s'agit de permettre la création de commerces liés à la valorisation touristique du territoire en milieu rural notamment (restaurant par exemple).

b) Concilier développement commercial et développement durable

Optimiser l'utilisation du foncier

Afin de réduire la consommation d'espace due aux activités commerciales, le PLU de Bagnoles de l'Orne affiche l'ambition de limiter le mitage commercial en favorisant la concentration de l'activité commerciale. Une optimisation du foncier disponible à vocation commerciale devra ainsi être recherchée : réduction de la taille des parcelles, règlements internes aux opérations assouplis...

Réduire les déplacements motorisés et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux

Afin de réduire la consommation d'espace due aux activités commerciales, le PLU de Bagnoles de l'Orne affiche l'ambition de limiter le mitage commercial en favorisant la concentration de l'activité commerciale. Une optimisation du foncier disponible à vocation commerciale devra ainsi être recherchée : réduction de la taille des parcelles, règlements internes aux opérations assouplis...

Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie

La lutte contre la détérioration des paysages (notamment des entrées de ville) et la maîtrise des incidences de l'urbanisation commerciale sur l'environnement (pollution, rupture des continuités écologiques, etc.) sont les principaux engagements pris par le PLU afin de concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie. Les aménagements réalisés sur le secteur des Mille-Mottes veilleront tout particulièrement à prendre en compte les enjeux suivants :

- Paysagement des franges d'opérations
- Intégration avec le paysage
- Encadrement des volumes et gabarits
- Règlement de publicité